



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Paris, le 11 juin 2026

Réaction au rapport de la mission d'évaluation de l'encadrement des loyers

IL EST URGENT DE NE PAS GENERALISER CE DISPOSITIF

L'UNIS, l'UNPI et le SNPI partagent la lecture du rapport tel qu'exprimée par le ministre de la Ville et du Logement :

« Son constat est clair : l'encadrement des loyers produit des effets limités sur les prix, mais des effets beaucoup plus préoccupants sur l'offre de logements à long terme.

Les économistes montrent que les baisses de loyers restent modestes et profitent souvent davantage à des ménages déjà installés qu'aux plus modestes. Le rapport met aussi en lumière une réalité préoccupante : à long terme, le plafonnement des loyers décourage l'investissement locatif, raréfie l'offre et fragilise la qualité des logements.

Il montre également un dispositif massivement contourné, juridiquement fragile et socialement mal ciblé. »¹

Pour autant, le ministre a annoncé réfléchir à une poursuite de l'expérimentation là où le dispositif a été mis en place. Une prolongation qui n'aurait pas de sens, dès lors que la mesure de « blocage à la relocation » (décret annuel en vigueur) entraîne de facto des effets similaires : le loyer du nouveau locataire ne peut pas être supérieur à celui du précédent (il peut juste être révisé à l'IRL).

Ce rapport présente plusieurs constats utiles et reconnaît lui-même un certain nombre d'effets pervers déjà dénoncés depuis plusieurs années par nos organisations et l'observatoire des loyers Clameur.

En outre, nous observons que le rapport recommande d'instruire une série de sujets clés, tels que :

¹ Post LinkedIn de Vincent Jeanbrun, 28 mai 2026

<https://www.linkedin.com/feed/update/urn:li:activity:7465743048862408704/>

Contact presse UNIS : Charlotte Eckerl | presse@unis-immo.fr | 01 55 32 01 14

Contact presse UNPI : Anne-Sandrine Di Girolamo | presse@unpi.fr | 06 58 91 74 60

Contact presse SNPI : contact@snpi.fr



- Un renforcement nécessaire du recueil de données de qualité. Le dispositif d'encadrement repose entièrement sur les loyers de référence déterminés par les observatoires locaux des loyers. Or, ces derniers présentent plusieurs limites majeures : les secteurs d'observation ne sont pas homogènes, des biens très différents sont agrégés dans une même zone et des loyers non libres sont intégrés dans les bases statistiques sans transparence suffisante sur leur proportion réelle.

- La sécurisation juridique reste un enjeu majeur, dès lors que des recours dirigés contre des arrêtés préfectoraux sont toujours en cours d'instruction. La réalisation d'un bilan du dispositif complémentaire d'encadrement des loyers applicable lors de la relocation apparaît nécessaire. Ce mécanisme crée une distorsion majeure entre l'évolution légale des loyers via l'IRL et l'évolution des loyers de référence fixés par arrêtés préfectoraux. Un bailleur peut parfaitement respecter pendant plusieurs années les règles légales de revalorisation, puis se retrouver malgré tout au-dessus du plafond réglementaire fixé par de nouveaux arrêtés.

Autant de points qui demandent du temps en raison des réflexions à mener.

Nous nous mobiliserons pour participer à la concertation envisagée par le ministre de la Ville et du Logement.

Dans ces conditions, nos organisations – UNIS, UNPI, SNPI - demandent de ne pas généraliser ni poursuivre l'expérimentation de l'encadrement des loyers dès l'issue de la période d'expérimentation (fin novembre 2026). La politique du logement ne peut durablement reposer sur une logique de contrainte croissante appliquée aux propriétaires bailleurs privés, au risque d'aggraver encore les tensions du marché et la pénurie de logements.

(verbatim en page 3)

VERBATIMS²

² Photographies sur demande par mail



Danielle DUBRAC (UNIS) : « Pour redonner confiance dans le secteur locatif, il faut des mesures claires, nettes, et précises. Prolonger à nouveau l'expérimentation serait une demi-mesure, provoquant rejet et attentisme chez les bailleurs et les investisseurs. Le rapport est suffisamment parlant : l'encadrement, ça ne fonctionne pas ».

Sylvain Grataloup (UNPI) : « Lorsqu'un rapport permet à chacun de voir midi à sa porte, cela démontre bien que le système ne tient plus. Il désorganise gravement le marché locatif et fait, une fois encore, des bailleurs comme des locataires les victimes d'un dispositif profondément vicié. »

Alain DUFFOUX (SNPI) : « L'approche actuelle d'encadrement des loyers contribue à détourner les investisseurs privés du secteur résidentiel vers des secteurs plus versatiles voire étrangers, alors même que leur mobilisation est indispensable pour financer, développer et maintenir une offre locative suffisante afin de répondre aux besoins de logement des Français. »



ANNEXE - NOTE DE SYNTHÈSE

Position de l'UNIS-UNPI-SNPI sur le rapport gouvernemental relatif à l'encadrement des loyers

Introduction

Nous prenons acte du rapport gouvernemental consacré à l'évaluation du dispositif d'encadrement des loyers. Ce document présente plusieurs constats utiles et reconnaît lui-même un certain nombre d'effets pervers déjà dénoncés depuis plusieurs années par les propriétaires bailleurs et les professionnels du logement.

Si le rapport conclut à un effet modéré du dispositif sur l'évolution des loyers, il met également en évidence des conséquences préoccupantes sur la rentabilité locative, la fluidité du marché et l'attractivité de l'investissement locatif privé.

Nous considérons ainsi que les effets économiques et structurels négatifs du dispositif dépassent largement les bénéfices observés.

1. Une dégradation reconnue de la rentabilité locative

Le rapport reconnaît explicitement que les agglomérations soumises à l'encadrement connaissent une forte érosion de la rentabilité locative brute, particulièrement marquée à Paris.

Cette situation intervient alors même que les propriétaires bailleurs doivent déjà faire face :

- à une explosion des coûts de rénovation énergétique ;
- à une fiscalité croissante ;
- à une hausse continue des charges de copropriété ;
- et à un durcissement des contraintes réglementaires.

L'encadrement contribue ainsi à décourager l'investissement locatif privé dans les zones où les besoins de logements sont pourtant les plus importants.

2. Une contraction réelle de l'offre locative

Le rapport minimise fortement la raréfaction de l'offre locative observée sur le terrain.

Pourtant, l'ensemble des professionnels du secteur constate une baisse massive du nombre de logements disponibles à la location dans les grandes métropoles, notamment à Paris.



Plusieurs études privées fondées sur les données d'annonces font état d'une chute pouvant atteindre près de 50 % de l'offre locative disponible ces dernières années.

Le rapport semble confondre le stock théorique de logements locatifs avec l'offre réellement accessible aux ménages.

3. Un référentiel statistique contestable

Le dispositif d'encadrement repose entièrement sur les loyers de référence déterminés par les observatoires locaux des loyers.

Or ces observatoires présentent plusieurs limites majeures :

- les secteurs d'observation ne sont pas homogènes ;
- des biens très différents sont agrégés dans une même zone ;
- des loyers non libres sont intégrés dans les bases statistiques sans transparence suffisante sur leur proportion réelle.

Ces biais conduisent fréquemment à des loyers médians inférieurs au marché réellement constaté.

4. Le complément de loyer : conséquence du mauvais calibrage du système

Le recours au complément de loyer est souvent présenté comme un contournement du dispositif.

Nous considérons au contraire qu'il constitue fréquemment une correction économique rendue nécessaire par la sous-évaluation des loyers de référence.

Lorsque les plafonds administratifs sont déconnectés de la réalité du marché, le complément de loyer devient l'un des seuls mécanismes permettant de rapprocher le loyer contractuel des caractéristiques réelles du logement proposé.

5. Une incohérence structurelle entre IRL et loyers de référence

Le dispositif crée également une incohérence majeure entre :

- l'évolution légale des loyers via l'IRL ;
- et l'évolution des loyers de référence fixés par arrêtés préfectoraux.

Un bailleur peut parfaitement respecter pendant plusieurs années les règles légales de revalorisation, puis se retrouver malgré tout au-dessus du plafond réglementaire fixé par de nouveaux arrêtés.



Cette situation crée une forte insécurité juridique et remet en cause la prévisibilité indispensable à tout investissement locatif.

Conclusion

L'UNIS, L'UNPI et le SNPI considèrent que le rapport gouvernemental confirme plusieurs alertes formulées depuis l'origine du dispositif :

- baisse de rentabilité ;
- déformation du marché locatif ;
- retrait progressif de l'offre privée ;
- instabilité juridique ;
- et inadéquation des loyers de référence.

Si le rapport observe un effet modéré sur l'évolution des loyers, celui-ci apparaît limité au regard des conséquences économiques et structurelles engendrées sur l'offre locative privée.

La politique du logement ne peut durablement reposer sur une logique de contrainte croissante appliquée aux propriétaires bailleurs privés, au risque d'aggraver encore les tensions du marché et la pénurie de logements accessibles.